

## 10) 기타

- 지구내 어린이보호구역 지정 : 천호대로 4길, 난계로 30길

다. 열람기간 : 열람 공고일로부터 14일간

라. 관계도서 : 생략(열람 장소에 비치)

마. 열람장소 : 동대문구청 교통행정과(☎2127-4887)

서울시청 보행정책과(☎2133-2418)

바. 기 타 : 보행환경개선 사업계획 수립(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 열람 기간 내 열람장소에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

## ◆ 서울특별시공고 제2019-2115호

**도시·군관리계획(서초구 반포동 705 일원 역세권 청년주택  
지구단위계획구역 및 계획) 결정을 위한 열람공고**

1. 서울특별시 서초구 반포동 705번지 일원에 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택)사업 관련 도시·군관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획)결정을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조와 「서울특별시 도시계획조례」 제7조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제8조에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 아래와 같이 열람공고합니다.
2. 본 도시·군관리계획 결정에 대하여 의견이 있을 경우 주민 등 이해관계인은 열람 기간 내에 의견서를 서면으로 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2019년 8월 8일  
서울특별시

I. 열람 기간 : 2019. 8. 8. ~ 2019. 8. 22. (공고일 다음날부터 14일 간)

II. 열람 및 의견서 제출 장소 : 서울시청 주택공급과 역세권사업1팀 (☎02-2133-6296)

III. 도시·군관리계획(지구단위계획) 결정(변경)

① 지구단위계획구역에 관한 결정(신설)

1. 지구단위계획구역 결정(신설)조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 구역명                                 | 위치                    | 면적(㎡) |          |       | 비고 |
|----|------------|-------------------------------------|-----------------------|-------|----------|-------|----|
|    |            |                                     |                       | 기정    | 변경       | 변경 후  |    |
| 신설 | -          | 서초구 반포동 705 일원<br>역세권 청년주택 지구단위계획구역 | 서초구 반포동<br>705, 705-4 | -     | 증) 610.9 | 610.9 |    |

☐ 결정사유서

| 구분 | 구역명                                 | 면적(㎡) | 결정사유                                                                                                                                   |
|----|-------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 신설 | 서초구 반포동 705 일원<br>역세권 청년주택 지구단위계획구역 | 610.9 | <ul style="list-style-type: none"> <li>청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」에 따라 지구단위계획구역을 결정(신설) 하고자 함</li> </ul> |

## ② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

### 1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

| 구 분      |           | 면 적(㎡) |          |       | 구 성 비(%) | 비 고 |
|----------|-----------|--------|----------|-------|----------|-----|
|          |           | 기 정    | 변 경      | 변경후   |          |     |
| 주거<br>지역 | 소계        | 610.9  | -        | 610.9 | 100.0    |     |
|          | 제3종일반주거지역 | 610.9  | 감) 610.9 | -     | -        |     |
|          | 준주거지역     | -      | 증) 610.9 | 610.9 | 100.0    |     |

☐ 결정(변경)사유서

| 도면표시<br>번호 | 위치                   | 용도지역          |       | 면적(㎡) | 결정(변경)사유                                                                                                                     |
|------------|----------------------|---------------|-------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                      | 기정            | 변경    |       |                                                                                                                              |
| -          | 서초구<br>반포동<br>705 일원 | 제3종<br>일반주거지역 | 준주거지역 | 610.9 | <ul style="list-style-type: none"> <li>청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역을 변경 하고자 함</li> </ul> |

## ③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(신설)

### 1. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

가. 획지에 관한 결정조서

| 도면번호 | 가구번호 | 면적(㎡) | 획지                 |       | 비고 |
|------|------|-------|--------------------|-------|----|
|      |      |       | 위치                 | 면적(㎡) |    |
| -    | -    | 610.9 | 서초구 반포동 705, 705-4 | 610.9 |    |

☐ 결정사유서

| 구분 | 결정내용                                                               | 결정사유                                                                                                                           |
|----|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 신설 | <ul style="list-style-type: none"> <li>획지계획 신설 : 610.9㎡</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>『서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례』에 따라 공공임대 주택을 포함한 역세권 청년주택을 건립하기 위해 획지계획을 결정(신설)</li> </ul> |

## 2. 건축물 등에 관한 결정조서

## 가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

| 도면번호 | 위치                  | 구분 |             | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                      | 비고 |
|------|---------------------|----|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| -    | 서초구<br>반포동<br>705일원 | 용도 | 지정용도<br>(가) | •공동주택(주거복합)주)                                                                                                                                                                                                                                             |    |
|      |                     |    | 불허용도<br>(A) | <ul style="list-style-type: none"> <li>•단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외)</li> <li>•제2종근린생활시설 중 단란주점/안마시술소</li> <li>•의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원</li> <li>•운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장</li> <li>•위락시설</li> <li>•공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설 (단, 주유소 제외)</li> <li>•장례식장</li> </ul> |    |

주) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조 제2호의 역세권 청년주택에 한함.

☐ 결정사유서

| 구분 | 결정내용           | 결정사유                                                                                                                                        |
|----|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 신설 | • 지정 및 불허용도 신설 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 지정용도 및 불허용도를 결정(신설)하고자 함</li> </ul> |

## 나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

| 도면번호 | 위치                  | 구분  |       | 계획내용            | 비고                             |
|------|---------------------|-----|-------|-----------------|--------------------------------|
| -    | 서초구<br>반포동<br>705일원 | 건폐율 |       | •60% 이하         | 서초구 반포동 705 일원<br>역세권 청년주택에 한함 |
|      |                     | 용적률 | 기본용적률 | •400% 이하        |                                |
|      |                     |     | 상한용적률 | •법적용적률(500%) 이하 |                                |
|      |                     | 높이  |       | •50m 이하         |                                |

※ 상한용적률은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거하여 적용함.

☐ 결정사유서

| 구분 | 결정내용 |                                                                                                   | 결정사유                                                                                                                                                  |
|----|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -  | 용적률  | <ul style="list-style-type: none"> <li>•기본용적률 : 400%이하</li> <li>•상한용적률 : 법적용적률(500%)이하</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함.</li> </ul> |
|    | 최고높이 | •50m 이하                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 도시·건축공동 위원회 심의를 통해 결정코자 함.</li> </ul>         |

## 다. 용적률 적용기준

| 구분             | 적용기준                                                                                                                   | 계획내용                                                                                                                                                                                    | 완화내용                                                   | 비고                                                                 |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 공공<br>기여율      | <ul style="list-style-type: none"> <li>●기본공공기여율: 대지면적의 10% 이상</li> <li>●추가공공기여율: 추가용적률 연면적 50%이상을 부지면적으로 환산</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>●공공임대주택 부속토지 면적 : 118.74㎡(19.4%)</li> <li>① 기본공공기여 : 61.09㎡(10.0%)</li> <li>② 추가공공기여 : 57.65㎡(9.4%)</li> <li>→ ① + ② = 118.74㎡(19.4%)</li> </ul> | 기본<br>용적률<br>400%<br>부여<br><br>상한<br>용적률<br>500%<br>부여 | 모든<br>항목<br>충족<br><br>(서초구<br>반포동<br>705일원<br>역세권<br>청년주택<br>에 한함) |
| 건축물<br>용도구분    | 비주거비율                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>●15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)</li> </ul>                                                                                                               |                                                        |                                                                    |
| 주택<br>건설<br>기준 | 주택규모                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>●공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하</li> <li>●민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하</li> </ul>                                                                                      |                                                        |                                                                    |
| 건축물<br>형태      | 21세기<br>미래형<br>주거환경<br>조성을<br>위한<br>주요정책                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>●리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행</li> </ul>                                                               |                                                        |                                                                    |
| 주민공동시설         |                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>●주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치</li> </ul>                                                                                                     |                                                        |                                                                    |

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

※ 비주거 비율은 용적률 기준으로 하되, 비주거 용도는 지하2층~지상2층에 위치하여야 함.

## □ 결정사유서

| 구분 | 결정내용               | 결정사유                                                                                                                                                                      |
|----|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 신설 | ● 용적률 완화항목 및 내용 신설 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 『서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례』에 따라 공공임대주택을 포함한 역세권 청년주택을 건립하기 위해 『서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준』을 준용하여 용적률 완화항목 및 내용 결정 (신설)</li> </ul> |

## 라. 공공기여계획

| 구분                   | 기본용적률 | 공공기여율                                                                                                                                                                                                        | 계획내용             | 비고                         |
|----------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------|
| 제3종일반주거지역<br>→ 준주거지역 | 400%  | <ul style="list-style-type: none"> <li>●기본공공기여율 : 대지면적의 10%이상 - 61.09㎡ (10.0%)</li> <li>●추가공공기여율 : 기본용적률을 초과하는 용적률 50%에 해당하는 세대의 대지지분 - 57.65㎡ (9.4%)</li> <li>●61.09㎡ + 57.65㎡ = 118.74㎡ (19.4%)</li> </ul> | ●118.74㎡ (19.4%) | 서초구 반포동 705일원 역세권 청년주택에 한함 |

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납하여야 함

마. 건축물의 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 결정조서

| 구분    | 적용대상             | 적용기준 | 계획내용                 |
|-------|------------------|------|----------------------|
| 건축한계선 | •간선도로변(신반포로 30m) | 3m   | •보도형 조성(간선부 보행구간 확보) |
|       | •이면도로변(신반포로 6m)  | 1m   | •보도형 조성(이면부 보행구간 확보) |

#### 4) 기타사항에 관한 결정조서

가. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서

| 구분         | 적용대상             | 계획내용                    | 비고 |
|------------|------------------|-------------------------|----|
| 차량진출입 불허구간 | •간선도로변(신반포로 30m) | •간선부 신반포로(30m)변 차량출입 불허 |    |
| 주차출입구      | •이면도로변(신반포로 6m)  | •이면부 신반포로(6m)변 주차출입구 설치 |    |

□ 결정사유서

| 구분 | 결정내용                                                                                           | 결정사유                                           |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 신설 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 차량진출입불허구간 : 간선도로변</li> <li>• 주차출입구 : 이면도로변</li> </ul> | •간선부 차량 소통 및 보행안전을 위한 차량진출입 불허 및 이면부 주차 출입구 설치 |

나. 기타사항

| 구분 | 계획내용                                                       | 비고 |
|----|------------------------------------------------------------|----|
| 기타 | •연접부 경관계획 관련 인접대지경계선 및 도로와 직접 접하는 경우 높이제한 사항은 위원회 심의 통해 완화 |    |

#### IV. 관계도서 : 생략(열람장소에 비치)